

**SKRIPSI**

**PEROLEHAN TANAH OLEH PT. SEMBILAN SEMBILAN  
TUBAN PERDANA  
(STUDI KASUS : “PERUMAHAN TUBAN AKBAR”)**



**OLEH :**

**WAHYU ARSYANTUTI  
NIM : 030111125U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

**PEROLEHAN TANAH OLEH PT. SEMBILAN SEMBILAN  
TUBAN PERDANA  
(STUDI KASUS : “PERUMAHAN TUBAN AKBAR”)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH :**

**WAHYU ARSYANTUTI  
NIM : 030111125U**

**Dosen Pembimbing**

**Penyusun,**

**Urip Santoso, S.H., M.H.  
NIP. 131 878 392**

**Wahyu Arsyantuti  
NIM. 030111125U**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2006**

**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada tanggal  
29 Mei 2006**

**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum.**



**Anggota : 1. Urip Santoso, S.H., M.H.**



**2. Sri Winarsi, S.H., M.H.**



**3. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.**



## MOTTO

*"Selama masih bisa dilakukan sendiri coba lakukan sendiri  
dan jangan takut untuk mencoba"*

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan atas kehadiran ALLAH SWT atas rahmat dan anugerahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ Perolehan Tanah Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana ( Studi kasus : “ Perumahan Tuban Akbar “ ). Penyusunan skripsi merupakan tugas akhir bagi penulis yang dilakukan dalam rangka memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Sebagai manusia biasa penulis menyadari bahwa dalam penulisan Skripsi ini masih jauh dari sempurna, masih juga terdapat banyak kekurangan dan kesalahan. Namun penulis berusaha untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Untuk itu penulis dengan senang hati bersedia menerima saran serta kritik yang membangun dari pembaca.

Dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa telah banyak mendapat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis pada kesempatan ini mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Machsoen Ali, S.H, M.S. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Bapak Urip Santoso, S.H, M.H. Selaku Dosen Pembimbing dan juga sebagai Dosen Penguji yang telah banyak meluangkan waktu untuk mengarahkan dan membimbing saya dengan penuh kesabaran dalam penulisan Skripsi ini;
3. Bapak Sumardji, S.H, M.HUM. Selaku Dosen Pembimbing yang juga telah membimbing Skripsi saya dengan penuh kesabaran dan semoga lekas sembuh;
4. Dosen Penguji yang terdiri dari : Bapak Agus Sekarmadji, S.H, M.H, Ibu Sri Winarsi, S.H, M.H, Bapak Deddy Sutrisno, S.H, M.H, yang telah memberikan

kritik demi kesempurnaan Skripsi ini dan yang telah memberikan nilai kepada penulis;

5. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, terima kasih atas ilmu-ilmunya;
6. Bapak Ajiz, Mas Husni, dan seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas bantuannya;
7. Papaku , terima kasih atas dorongan dan semangat atas terselesainya Skripsi ini, Seandainya tidak ada bantuanmu mungkin Sripsi dan Kuliahku tidak akan selesai;
8. Ibuku dan adikku Tawon, terima kasih atas doanya sehinggann aku dapat menyelesaikan kuliah;
9. Adhie, You are My Love and thanks telah dengan sabar mau mengantar aku dan membantu ngetik Skripsi ini dan Rara, You like my baby doll;
10. Kawan-kawanku Santi Widi, Happy Oktaviani, Jati Ayu, Eva, Maria Dinar, Dwi Ariyani, Fidi, Melly, Mbak ulfa, Dwi, Vita, Mas Hayat, Sigie, ( Thax sudah mau menemaniku selama kuliah;
11. Temen-temenku PLKH;
12. Teman-teman Kostku : Niena”Blenk”, Vita “ Ipul”, Ika “ katok” ( thanx sudah menemaniku selama kita sama-sama dikost-kostan;
13. Bapak Supardi, Selaku Staff Penatagunaan Tanah BPN Tuban terima kasih atas data-data dan informasinya sehingga dapat terselesainya Skripsi ini, Mbak Eni atas informasinya.

Akhirnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan Skripsi ini. Semoga oleh ALLAH SWT diberikan rahmat dan karunia serta berkah yang berlimpah. Amin Ya Robbal Alamin.

Surabaya, 1 Juni 2006

Penulis,

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix

### **BAB I PENDAHULUAN**

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
2. Penjelasan Judul .....	5
3. Alasan Pemilihan Judul .....	7
4. Tujuan Penulisan .....	8
5. Metode Penulisan .....	8
a. Pendekatan Masalah .....	8
b. Bahan Hukum .....	9
c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	9
d. Analisis Bahan Hukum .....	10
6. Pertanggungjawaban Sistematika .....	10



**BAB II PEROLEHAN IZIN LOKASI OLEH PT. SEMBILAN**

**SEMBILAN TUBAN PERDANA DALAM**

**PEMBANGUNAN PERUMAHAN TUBAN AKBAR**

1. Izin Lokasi Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN  
No. 2 Tahun 1999 ..... 12
2. Proses Permohonan Izin Lokasi Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban  
Perdana Sampai Diterbitkannya Surat Keputusan Izin Lokasi.... 14
3. Penerbitan Izin Lokasi Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana  
Sampai Diterbitkannya Surat Keputusan Izin Lokasi..... 21

**BAB III PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PT. SEMBILAN**

**SEMBILAN TUBAN PERDANA DALAM PEMBANGUNAN**

**PERUMAHAN TUBAN AKBAR**

1. Tata Cara Perolehan Tanah..... 26
2. Perolehan Tanah Melalui Cara Pemindahan Hak Atas Tanah..... 28
3. Tata Cara Perolehan Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban  
Perdana Melalui Cara Penyerahan Atau Pelepasan  
Hak Atas Tanah Yang Diikuti Dengan Pemberian Hak ..... 32
4. Pendaftaran Tanah ..... 36

**BAB IV PENUTUP**

1. Kesimpulan ..... 43
2. Saran ..... 44

**DAFTAR BACAAN**

**LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. Latar Belakang Dan Rumusan Masalah

Papan merupakan salah satu dari lima kebutuhan dasar manusia. Lima kebutuhan dasar manusia tersebut adalah sandang, pangan, papan, kesehatan dan pendidikan<sup>1</sup>. Papan ini akan menjadi tolak ukur dari kesejahteraan dan kemakmuran dari suatu masyarakat. Pengertian papan dalam hal ini, adalah yang memenuhi standar kesehatan (cukup sirkulasi udara, cahaya dan terjaga sanitasinya), dan bangunan tersebut harus memenuhi standar teknis sebagai suatu perumahan yang layak.

Masalah perumahan dan pemukiman di Indonesia merupakan hal yang kompleks. Kebutuhan akan perumahan dan pemukiman yang layak serta sehat merupakan salah satu sasaran dalam pembangunan jangka panjang kedua (PJP II). Dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) ditegaskan bahwa peningkatan pelayanan umum yang makin adil dan merata serta menyangkut seluruh lapisan masyarakat, antara lain dilakukan dengan menyediakan papan yang memadai<sup>2</sup>.

Kebijaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas hunian, lingkungan kehidupan, pertumbuhan

---

<sup>1</sup> Johan Silas, *Perum Perumnas dalam Tantangan dan Tugas : Hasil Perjalanan 1974-1994*, Departemen Pekerjaan Umum Perum Perumnas.

<sup>2</sup> Sumardji, "Pengaturan Pemilikan Rumah/Apartemen oleh Orang Asing di Indonesia", *Majalah YURIDIKA*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Vol. 18 No. 4 Juli 2003, h.309

wilayah dengan memperhatikan keseimbangan antara pengembangan pedesaan dan perkotaan, juga perlu memperhatikan rencana tata ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sosial sekitarnya<sup>3</sup>.

Perumahan adalah tempat dimana orang akan melaksanakan suatu fungsi dasar dan pribadi dalam kehidupan keluarga. Kesehatan fisik dan mental, berkarya efisien, keamanan emosi, dan status sosial kesemuanya akan berpengaruh pada kondisi perumahan. Perumahan dan peralatan perumahan merupakan hal yang utama dalam biaya-biaya pengeluaran orang yang bersangkutan kadang-kadang lebih besar dari pengeluaran untuk makanan, dan komitmen untuk membeli rumah adalah merupakan satu-satunya komitmen finansial yang terbesar<sup>4</sup>

Dalam melaksanakan pembangunan perumahan, suatu perusahaan (developer) tentunya sangat membutuhkan tanah sebagai objek utamanya. Seiring dengan adanya kebutuhan atas tanah tersebut telah menjadikan harga tanah menjadi semakin meningkat, hal ini sangat dipengaruhi oleh luas tanah yang semakin terbatas dan sebaliknya kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan justru semakin meningkat. Dalam hal perolehan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan, ada beberapa unsur yang harus dipenuhi, yaitu :

- Adanya izin lokasi yang dimiliki oleh pengembang atau developer.
- Pelaksanaan perolehan hak atas tanah.
- Pendaftaran pemindahan hak atau permohonan hak atas tanah.

---

<sup>3</sup> Sumardji, *Op.cit*, h. 310

Kebutuhan akan perumahan meningkat sejalan dengan penambahan jumlah penduduk. Kemampuan setiap masyarakat yang berpenghasilan menengah maupun yang berpenghasilan rendah, yang belum dapat menjangkau harga rumah yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur, maka dapat diupayakan kelangsungan dan peningkatan dukungan subsidi melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, telah banyak dilakukan pembangunan perumahan oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan perumahan yang dikelola oleh Pemerintah Daerah, perusahaan swasta, sampai masyarakat perorangan maupun kelompok seperti koperasi<sup>5</sup>. Demikian pula pengembang itu berbentuk bermacam-macam, ada yang berwujud perorangan, Comanditare Venootschap (CV), Perseroan Terbatas (PT). Biasanya pembangunan perumahan sederhana diselenggarakan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah dari bank. Dalam usahanya membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah, penyelenggara pembangunan perumahan memerlukan tanah yang dilakukan dengan cara pengadaan tanah. Pasal 32 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menentukan bahwa penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman diselenggarakan dengan :

- a) Penggunaan tanah yang langsung dikuasai negara
- b) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah

---

<sup>4</sup> A.P. Perlindungan, *Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Cet II, Mandar Maju, Bandung, 2000, h.1

<sup>5</sup> Ibid hal 3

- c) Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya<sup>6</sup>.

Secara umum pengadaan tanah menurut peraturan perundang-undangan bidang pertanahan Indonesia dapat dilakukan dengan cara pelepasan hak atas tanah oleh pemegang haknya dengan cara dilepaskan menjadi tanah negara yang kemudian dimohon menjadi hak guna bangunan atau dengan cara pencabutan hak atas tanah. Penentuan cara perolehan tanah yang dilakukan pihak yang memerlukan tanah dipengaruhi oleh : aspek kepentingan umum, status hak atas tanah, dan subyek hak atas tanah baik pemilik hak atas tanah maupun pemohon atau pihak yang memerlukan tanah.

Pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh pengembang harus diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah

---

<sup>6</sup>, Pengaturan Hak Urip Santoso Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional, *Majalah Yuridika*, Vol.18 No.4 Juli 2003, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, h.326.

perkotaan, dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah dengan memperhitungkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman, sebagaimana terdapat dalam Pasal 31 Undang-undang No. 4 Tahun 1992.

PT. Sembilan-Sembilan Tuban Perdana adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan yang terletak di Jalan KH. Agus Salim No. 14 Tuban. PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana telah terdaftar dalam keanggotaan persatuan perusahaan Real Estat Indonesia (REI) pada tanggal 26 April 2000 dengan Nomor Pokok Anggota REI : 03.00731.

Berdasarkan uraian latar belakang, maka masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Apakah perolehan izin lokasi oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana atas pembangunan perumahan Tuban Akbar sudah sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi ?
- b) Bagaimana cara Perolehan hak atas tanah Perumahan Tuban Akbar ?

## 2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul "Perolehan Tanah oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana (Studi kasus "Perumahan Tuban Akbar") adapun penjelasan dari judul ini adalah :

**Perolehan Tanah**, adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau

pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak. Pengertian tersebut didasarkan pada Pasal 1 angka 1 Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994.

**Perumahan**, menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan .

**Perumahan** adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

**Perusahaan pembangunan perumahan sederhana** adalah perusahaan yang membangun jenis-jenis rumah sebagai yang disebutkan dalam rencana proyek yang sudah disetujui oleh Bank Tabungan Negara, diatas areal tanah yang merupakan kesatuan lingkungan. Pembinaan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.

**PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana** adalah suatu perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan perumahan yang berkedudukan di Jalan KH. Agus Salim No. 14A Tuban. PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana juga telah terdaftar dalam keanggotaan persatuan perusahaan Real Estat Indonesia (REI) pada tanggal 26 April 2000 dengan Nomor Pokok Anggota REI : 03.00731.

Secara keseluruhan perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara

penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak dengan mendasarkan pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Perolehan tanah yang dimaksud dalam judul skripsi ini ialah perolehan tanah untuk pembangunan perumahan yaitu pembangunan kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang juga memenuhi standar kesehatan. Pembangunan tersebut dilakukan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi rakyat Indonesia terutama yang kehidupan ekonominya menengah kebawah.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Dalam skripsi ini saya mengambil judul “Perolehan Tanah Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana (studi kasus : “Perumahan Tuban Akbar”). Judul tersebut dipilih karena sesuai dengan kenyataan yang ada, bahwa tanah dan rumah menjadi hal yang sangat berharga. Tanah semakin lama akan semakin menaik, yang keberadaannya semakin dicari dan diperebutkan orang. Dan juga untuk memenuhi kebutuhan masyarakat untuk memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi yang sesuai dengan kemampuan atau daya beli masyarakat.

Judul tersebut dipilih agar kita dapat mengetahui bagaimana proses pengadaan tanah Perumahan Tuban Akbar oleh PT. Sembilan-Sembilan Tuban Perdana, sebelum pihak developer dapat memulai pembangunan perumahan tersebut antara lain dapat mengetahui apakah perolehan izin lokasi PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana telah sesuai dengan Permen



Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, selanjutnya mengenai perolehan hak atas tanahnya, proses permohonan haknya sampai diterbitkannya sertifikat induknya.

Judul tersebut saya pilih karena saya ingin mengetahui apakah proses perolehan izin lokasi sampai diterbitkannya sertifikatnya sertifikat induk di daerah apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan juga karena pembangunan perumahan di daerah masih sedikit tidak seperti di kota-kota besar perumahan sudah banyak.

#### **4. Tujuan Penulisan**

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk melengkapi salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Airlangga serta untuk menjawab permasalahan yang diajukan dengan mendasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga mengetahui :

- a) Apakah Perolehan Izin Lokasi oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana dalam pembangunan Perumahan Tuban Akbar sudah sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi
- b) Mengenai tata cara perolehan tanah oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana atas pembangunan Perumahan Tuban Akbar.

#### **5. Metode Penulisan**

##### **a. Pendekatan Masalah**

Dalam Skripsi ini sesuai dengan judul yang saya ajukan dan materi yang akan saya bahas, maka saya meninjau permasalahan yang timbul berdasarkan pendekatan Peraturan Perundang-undangan dan Pendekatan konseptual. Selain itu juga meninjau dari aspek empiris yaitu pencarian data secara langsung dengan pihak-pihak terkait dan melalui wawancara langsung.

#### **b. Bahan Hukum**

Dalam menyusun skripsi ini bahan hukum yang diperoleh meliputi :

1. Bahan Hukum Primer yang diperoleh dalam berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengadaan tanah yaitu :
  - Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
  - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1993 Jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi.
  - Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal.
2. Bahan Hukum Sekunder diperoleh dari literature-literature serta karya tulis para sarjana yang berhubungan dengan pokok bahasan skripsi ini.

#### **c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Prosedur pengumpulan data yang saya pergunakan dalam skripsi ini adalah membaca kepustakaan, membaca literature-literature, kemudian dicatat dalam kartu kutipan, dan kartu analisis. Semua bahan yang telah dikumpulkan selanjutnya diseleksi, diuraikan dan dianalisis serta dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan. Kemudian dipadukan dengan beberapa teori hukum, khususnya mengenai perumahan dan permukiman untuk dirumuskan secara sistematis jawaban terhadap pokok-pokok permasalahan yang akan diajukan dalam skripsi ini.

#### **d. Analisa Bahan Hukum**

Setelah melakukan inventarisasi data, baik yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan maupun studi lapangan, kemudian langkah yang dilakukan adalah menganalisa menggunakan metode interpretasi, yang artinya data yang telah diperoleh dijabarkan dan digambarkan secara jelas dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perumahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, kemudian dikaitkan dengan pelaksanaan dalam praktek di lapangan khususnya yang berkaitan dengan perolehan izin lokasi dan Perolehan tanah oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana dalam pembangunan perumahan Tuban Akbar.

### **6. Pertanggungjawaban Sistematika**

Secara keseluruhan materi skripsi ini terdiri dari empat bab pokok pembahasan. Sistematika penulisan dijelaskan dalam bab per bab dan keterkaitan antara bab-bab tersebut, yang kemudian diuraikan sebagai berikut :

- Bab I : Merupakan bab pendahuluan, yang menguraikan keseluruhan materi yang akan dibahas dalam skripsi ini. dalam bab ini dijelaskan mengenai latar belakang dan rumusan masalah, penjelasan judul, tujuan penulisan, metode penulisan dan pertanggungjawaban sistematika.
- Bab II : Sebagai pembahasan dari rumusan masalah yang pertama, mengenai Apakah perolehan izin lokasi oleh PT. Sembilan-Sembilan Tuban Perdana dalam pembangunan perumahan Tuban Akbar sudah sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi dan apa yang menjadi bahan pertimbangan Bupati Tuban untuk menerbitkan SK izin Lokasi.
- Bab III : Sebagai pembahasan dari rumusan masalah yang kedua, mengenai tata cara perolehan hak atas tanah oleh PT. Sembilan Sembilan dalam pembangunan perumahan Tuban Akbar.
- Bab IV : Merupakan penutup dari penulisan skripsi ini, yang berisi tentang kesimpulan yang berisi tentang rangkuman hasil analisis dan saran.

## 6. Pertanggungjawaban Sistematika

Secara keseluruhan materi skripsi ini terdiri dari empat bab pokok pembahasan. Sistematika penulisan dijelaskan dalam bab per bab dan keterkaitan antara bab-bab tersebut, yang kemudian diuraikan sebagai berikut :

- Bab I : Merupakan bab pendahuluan, yang menguraikan keseluruhan materi yang akan dibahas dalam skripsi ini. dalam bab ini dijelaskan mengenai latar belakang dan rumusan masalah, penjelasan judul, tujuan penulisan, metode penulisan dan pertanggungjawaban sistematika.
- Bab II : Sebagai pembahasan dari rumusan masalah yang pertama, mengenai Apakah perolehan izin lokasi oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana dalam pembangunan perumahan Tuban Akbar sudah sesuai dengan Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi dan apa yang menjadi bahan pertimbangan Bupati Tuban untuk menerbitkan SK izin Lokasi.
- Bab III : Sebagai pembahasan dari rumusan masalah yang kedua, mengenai tata cara perolehan hak atas tanah oleh PT. Sembilan Sembilan dalam pembangunan perumahan Tuban Akbar.
- Bab IV : Merupakan penutup dari penulisan skripsi ini, yang berisi tentang kesimpulan yang berisi tentang rangkuman hasil analisis dan saran.

## BAB II

# PEROLEHAN IZIN LOKASI OLEH PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN TUBAN AKBAR

### 1. Izin Lokasi Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999 Tentang Izin Lokasi

Untuk dapat melaksanakan pembangunan perumahan, perusahaan pembangunan perumahan wajib melaksanakan penyediaan tanah. Setiap perusahaan pembangunan perumahan yang akan menyediakan tanah untuk keperluan pembangunan, terlebih dahulu harus mempunyai izin lokasi. Dasar pelaksanaan pengadaan tanah yang dilakukan oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana untuk pembangunan perumahan adalah izin lokasi. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional ( Permen Agraria/ Kepala BPN ) No. 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi, Izin Lokasi ialah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.

Izin lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah, sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 ayat (1) Permen Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999

Berdasarkan pasal 6 (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, Surat pemberian izin lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait. Rapat koordinasi tersebut dipimpin oleh Gubernur Kepala DKI Jakarta atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya.

Bahan-bahan pertimbangan izin lokasi dan rapat koordinasi dipersiapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Jadi yang mempersiapkan rapat koordinasi ialah Kepala Kantor Pertanahan dan dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan. Rapat koordinasi tersebut disertai konsultasi dengan masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon, konsultasi yang dimaksud meliputi empat aspek sebagai berikut:

- a. Penyebarluasan informasi, mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut;
- b. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui;
- c. Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan;
- d. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan izin lokasi.

## **2. Proses Permohonan Izin Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana Sampai Diterbikannya Surat Keputusan Izin Lokasi**

Untuk mendapatkan izin lokasi, suatu perusahaan diwajibkan mengajukan Permohonan Izin Lokasi kepada Bupati Tuban melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dengan mengisi formulir permohonan yang telah disediakan. Di dalam mengajukan permohonan izin lokasi tersebut harus disertakan lampiran:

### **a. Asli**

1. Surat pernyataan bermeterai mengenai kesanggupan memberikan ganti kerugian yang layak dan atau kesanggupan menyediakan tempat penampungan bagi pemilik/yang menguasai/yang berhak atas tanah yang akan diperlukan oleh pemohon;
2. Surat pernyataan bermeterai mengenai luas tanah yang telah dikuasai oleh pemohon dan atau beserta groupnya;
3. Gambar kasar/sketsa tanah yang dilengkapi dengan letak lokasi serta perkiraan luasnya;
4. Uraian rencana proyek yang akan dibangun serta dilengkapi dengan Rencana Penggunaan tanah.

### **b. Rekaman yang telah mendapatkan legaliasasi dari pejabat yang berwenang:**

1. Akta pendirian perusahaan dan atau identitas pemohon/pemimpin perusahaan;
2. Surat keterangan Nomor Pokok Wajib Pajak;



3. Surat keterangan terdaftar sebagai anggota Real Estate Indonesia (REI)/APERSI bagi perusahaan pembangunan perumahan atau anggota Himpunan Kawasan Industri (HKI) bagi perusahaan kawasan industri.

Surat permohonan juga disertai dengan tembusan permohonan, tembusan permohonan disampaikan kepada:

- a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur
- b. Kepala Badan Perencanaan pembangunan daerah Kabupaten Tuban
- c. Camat dimana lokasi tersebut dimohon
- d. Lurah / Kepala desa lokasi tersebut dimohon

Permohonan izin lokasi yang telah diterima oleh kantor pertanahan Kabupaten Tuban harus dicatat dalam agenda umum dan diteliti kelengkapannya oleh petugas kantor pertanahan Kabupaten Tuban. Kepada pemohon diberikan tanda terima sebagaimana formulir yang tersedia.

Atas dasar surat permohonan tersebut, Kepala Kantor Pertanahan melakukan kegiatan:

- a. Melaksanakan penelitian lapang terhadap lokasi tanah yang dimohon
- b. Menyiapkan bahan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan tanah serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah.
- c. Menyiapkan undangan rapat koordinasi untuk ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan

Dalam pelaksanaan rapat koordinasi, rapat koordinasi dipersiapkan oleh kantor pertanahan kabupaten Tuban dan dipimpin oleh kepala kantor Pertanahan Kabupaten Tuban pada tanggal 13 April 2000. rapat koordinasi diikuti oleh Dinas/instansi terkait :

1. Asisten I tata praja setwilda Tk II Tuban ;
2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Tk. II Tuban;
3. Dinas PU Cipta Karya Tk II Tuban;
4. Dinas Pertanian Tanaman Pangan Dati II Tuban;
5. Kabag Lingkungan Hidup Setwilda Tk. II Tuban;
6. Kabag Hukum Setwilda Tk II Tuban;
7. Kabag Ketertiban Umum Setwilda Tk II Tuban;
8. Pembantu Bupati Tuban;
9. Dinas PU Pengairan Dati II Tuban;
10. Camat Tuban;
11. Lurah Perbon Kec. Tuban Kab. Tuban;
12. Pemilik Tanah Kel. Perbon
13. Kasi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kab. Tuban;
14. Kasi Hak-Hak atas Tanah Kantor Pertanahan Kab. Tuban;
15. Kasubsi Pendaftaran dan Pengukuran Tanah, Kantor Pertanahan Kab. Tuban;
16. Kasi PGT Kantor Pertanahan Kab. Tuban;
17. Kasbag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kab. Tuban.

Peserta yang mewakili dalam rapat koordinasi dimaksud berkewajiban dan mempunyai kewenangan untuk memberikan pertimbangan dan menandatangani berita acara rapat koordinasi<sup>8</sup>.

Hal-hal yang dipertimbangkan dalam rapat koordinasi :

1. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana lainnya;
2. Aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak atas tanah serta penguasaan tanah yang bersangkutan fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah;
3. Kemungkinan adanya tumpang tindih peruntukan;
4. Kepentingan pihak ketiga yang ada di lokasi tanah yang dimohon;
5. Kelayakan usaha dengan luas tanah yang dimohon;
6. Dampak lingkungan fisik dan sosial ekonomi yang mungkin terjadi;
7. Konsultasi masyarakat pemegang hak atas tanah dalam lokasi yang dimohon meliputi :
  - 7.1. Penyebarluasan informasi mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanahnya serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut ;
  - 7.2. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif yang ditemui;

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Staf Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban

- 7.3. Pengumpulan informasi dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan;
- 7.4. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah sebagai pelaksanaan izin lokasi ;
8. Jangka waktu izin lokasi
- Izin lokasi seluas sampai dengan 25 Ha : 1 (satu) tahun
  - Izin lokasi seluas lebih dari 25 Ha sampai dengan 50 Ha : 2 (dua) tahun ;
  - Izin lokasi seluas lebih dari 50 Ha : 3 (tiga) tahun.

Untuk penyampaian keputusan Bupati Tuban atas permohonan izin lokasi sudah harus dikeluarkan dalam waktu selambat-lambatnya 12 (duabelas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan secara lengkap yang disampaikan kepada perusahaan yang bersangkutan dengan tembusan kepada Bupati/Walikota dan instansi yang terkait sebagaimana terdapat dalam pasal 3 Permen Agraria kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 tahun 1993.

Untuk menerbitkan izin lokasi kepada suatu perusahaan, kantor pertanahan harus memperhatikan beberapa faktor-faktor yang bisa menunjang penerbitan izin lokasi tersebut. Faktor-faktor yang menjadi bahan pertimbangan tersebut akan menjadi resume bahan rapat koordinasi untuk penerbitan izin lokasi. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1999, Bahan-bahan

untuk keperluan pertimbangan yang dimaksud ialah mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi : keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah.

Untuk penerbitan izin lokasi Perumahan Tuban Akbar, berdasarkan permohonan PT. Sembilan-Sembilan Tuban Perdana, yaitu Surat permohonan tanggal 5 April 2000 No. 101/P.IL/SS/IV/2000 dari Saudara H. Ali HASAN bertindak dan atas nama PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana. Maka telah diadakan rapat koordinasi izin lokasi tanggal 13 April 2000 No. 05/Rekor/PGT,TV/2000, Faktor-faktor yang menjadi bahan pertimbangan dalam rapat koordinasi adalah sebagai berikut :

1. Kesesuaian peruntukan dengan tata ruang wilayah.

Kesesuaian permohonan izin lokasi dengan rencana tata ruang wilayah menjadi hal yang paling dipertimbangkan dalam menerbitkan izin lokasi bagi suatu perusahaan. Izin lokasi tersebut harus disesuaikan dengan rencana detail tata ruang wilayah karena hal tersebut merupakan bentuk dari kebijakan pemerintah daerah dalam mewujudkan pemabngunan wilayahnya, jadi sebelum izin lokasi diberikan kepada pihak developer, maka harus dilihat apakah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, apakah memang untuk perumahan karena itulah izin lokasi diperlukan karena izin tersebut sebagai pengendali penggunaan tanah. Izin lokasi

tersebut harus disesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah setempat<sup>9</sup>

## 2. Tumpang tindih peruntukan

Dalam permohonan izin lokasi oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana tidak terdapat tumpang tindih peruntukan. Adanya rumpang tindih peruntukan merupakan hal yang sangat mungkin terjadi kemungkinan dalam satu lokasi yang sama telah diajukan permohonan izin lokasi oleh perusahaan yang lain. Untuk menghindari hal tersebut, maka kantor pertanahan harus meninjau lokasi tersebut secara langsung dan mengecek data yang telah mereka terbitkan sebelumnya.

## 3. Kepastian lokasi dengan luas yang diberikan

Lokasi : Kelurahan Perbon, Kecamatan Tuban, Kabupaten  
Tuban

Luas : ± 90.000 m<sup>2</sup>

Penggunaan tanah : Tanah pertanian

## 4. Kepentingan pihak ketiga yang ada dilokasi tanah yang dimohon.

Dalam rapat koordinasi tersebut tidak terdapat kepentingan pihak ketiga. Dalam pembangunan perumahan tersebut apakah akan mengganggu penduduk sekitar.

---

<sup>9</sup> **Ibid**, tanggal 22 Mei 2003

### **3. Penerbitan Izin Lokasi PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana Dalam Pembangunan Perumahan Tuban Akbar**

Sesuai dengan Surat Permohonan tanggal 5 April 2000 No. 101/P.IL/SS/IV/2000 dari Saudara H. Ali Hasan bertindak untuk dan atas nama PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten tuban menerbitkan Surat Keputusan Bupati Tuban Tanggal 25 April 2000 No. 188.45/04/ILK/Perumahan Tuban Akbar. PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana diberi izin untuk melakukan pembangunan perumahan pada tanah seluas  $\pm 90.000 \text{ m}^2$  terletak di Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban. PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana telah mempunyai piagam keanggotaan dari Real Estate (REI) pada tanggal 26 April 2000 dengan Nomor pokok anggota 03.00731 sesuai Surat Keputusan DPP REI No. 019/Kep-REI/03/2000 tanggal 26 April 2000.

Namun dalam melaksanakan pembangunan perumahan Tuban Akbar, PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Perolehan tanah serta tanaman tumbuh yang terdapat harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah dan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
2. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan dilaporkan perkembangannya oleh pemegang izin kepada

Bupati Tuban dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur,

3. Setelah dilaksanakan perolehan tanah, pemegang izin segera mengajukan permohonan hak atas tanahnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
4. Sebelum melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut, wajib menyelesaikan terlebih dahulu izin-izin yang diperlukan pada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku ;
5. Denah rencana pembangunan tanah (lay out) harus mendapat persetujuan Dinas /Instansi teknis dan disahkan oleh Bupati Tuban, sebelum mendapat persetujuan dilarang melaksanakan pemabngunan diatas tanah tersebut;
6. Dalam pembuatan lay out tersebut luas bagian tanah untuk kavling rumah dan luas bagian untuk kepentingan umum (fasilitas sosial dan fasilitas umum) harus berbanding 60 : 40;
7. Bagian-bagian tanah untuk kepentingan umum harus dilepaskan kepada negara dan diserahkan kepada Pemerintah Daerah tanpa ganti rugi serta dilarang menjual kavling tanah tanpa bangunan rumah diatasnya;
8. Menyediakan lahan untuk keperluan makam/kuburan yang dipergunakan untuk penghuni perumahan dan memberikan kompensasi atas produksi pertanian yang hilang akibat pembangunan perumahan pada lahan tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Tuban;



9. Meningkatkan jalan desa disebelah barat poliklinik St. Elizabeth kearah selatan;
10. Diwajibkan memelihara kelestarian lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku, wajib membuat drainase dan sanitasi serta tanam/ruang terbuka hijau dilokasi perumahan tersebut;
11. Pembangunan pada lokasi tersebut agar diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sesuai dengan lampiran berkas permohonan yang diajukan ;
12. Wajib mengikuti program ASTEK dan memprioritaskan tenaga kerja dari masyarakat setempat dan atau bekas pemilik/penggarap tanah sesuai dengan ketrampilan yang dimiliki;
13. Surat izin ini tidak dapat dipindah tangankan pada pihak lain kecuali atas persetujuan Bupati Tuban;
14. Penyimpanan dan pelanggaran terhadap syarat-syarat dan ketentuan dalam keputusan ini dapat mengakibatkan dibatalkannya izin ini.

Setelah izin lokasi diberikan, maka pemegang izin lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan izin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut sesuai dengan pasal 9 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1999. Jadi laporan tersebut seharusnya diberikan kepada

Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban selama pembangunan perumahan tersebut belum selesai<sup>10</sup>

Dalam Permen Agraria/Kepala BPN No.2 Tahun 1999, disebutkan bahwa tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut tata ruang wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyainya, sedangkan keadaan tanah yang dimohon izin lokasinya oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana merupakan tanah pertanian. Oleh karena itu dalam Surat Keputusan Bupati Tuban tanggal 25 April 2000 No. 18845/04/ILK/411.014/2000 disebutkan bahwa rencana pembangunan perumahan tuban akbar telah sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten Tuban ( Tahun Rencana 1997/1998-2007/2008 ) sebagaimana tertuang dalam Perda Kabupaten Tuban Nomor 13 Tahun 1998 dan juga PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana harus memenuhi syarat dan ketentuan dalam izin lokasi tersebut yaitu memberikan kompensasi atas produksi pertanian yang hilang akibat pembangunan perumahan pada lahan tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Tuban. Dalam Rapat Koordinasi juga sudah dibahas bahwa izin lokasi yang dimohon sudah sesuai dengan RT/RW Kabupaten Tuban.

Menurut Pasal 4 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 2 tahun 1999, luas areal yang berhasil dibebaskan oleh Perusahaan untuk usaha pengembangan perumahan dan permukiman untuk 1 propinsi tidak boleh lebih dari 400Ha,

---

<sup>10</sup> Ibid

sedangkan luas tanah yang dimohon oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana hanya 90.000M<sup>2</sup>.

Jangka waktu izin lokasi seluas sampai dengan 25 Ha ialah 1 tahun sesuai dengan Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 2 Tahun 1999, sedangkan di dalam SK. Izin Lokasi juga disebutkan bahwa keputusan ini berlaku selama 12 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan.

Jadi Izin Lokasi PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana telah sesuai dengan Permen Agraria/ Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang izin lokasi, baik dari segi tata ruang wilayahnya, luas tanah yang dimohon, dan jangka waktu izin lokasi.

### **BAB III**

## **PEROLEHAN HAK ATAS TANAH OLEH PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN TUBAN AKBAR**

### **1. TATA CARA PEROLEHAN TANAH**

Perolehan tanah dilakukan sesudah ditebitkannya izin lokasi dan hanya boleh dilaksanakan di areal yang telah ditetapkan di dalam izin lokasi. Perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas dasar kesepakatan.

Menurut Pasal 32 ayat (1) Undang- Undang No. 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman, Penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan dengan :

- a. Penggunaan tanah yang langsung dikuasai oleh negara ;
- b. Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. Pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 1 angka (1) Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994, tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal, Perolehan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah melalui pemindahan hak atas tanah atau dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak.

Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas yang diikuti dengan pemberian hak.

Di dalam Peraturan mengenai hukum pertanahan, diatur berbagai cara memperoleh tanah baik untuk keperluan bisnis, ataupun untuk kepentingan umum, hal itu bergantung pada :

- Status hak dari tanah yang diperlukan
- Serta ada tidaknya kesediaan dari pada pemilik untuk menyerahkan tanahnya.

Status hak dari tanah dapat dibedakan, yaitu :

- Tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan Pasal 1 angka (3) PP, No. 24 Tahun 1997.
- Tanah Ulayat, adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu sesuai dengan Pasal 1 angka (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.
- Tanah hak adalah tanah yang sudah ada pemegang haknya.

Subyek hak yang memerlukan tanah menentukan status tanah yang dapat diperoleh, misalnya:

- Apabila Subyeknya Badan Hukum, maka dalam memperoleh tanah dengan status Hak Pakai, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan.

- Apabila subyeknya perorangan, maka dalam memperoleh tanah dengan status Hak Milik.

Dalam segi status tanah dan cara perolehan haknya, maka dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Bila tanah Negara, maka dilakukan dengan permohonan hak untuk mendapatkan tanah tersebut dan ditindaklanjuti dengan pemberian hak atas tanah oleh BPN.
2. Bila tanah ulayat, maka perolehan haknya dengan pelepasan tanah ulayat tersebut dengan kepala masyarakat hukum adat dan dilakukan pemberian hak atas tanah tersebut oleh BPN.
3. Bila tanah hak, maka hanya tergantung ada tidaknya kesediaan dari pemiliknya dalam menyerahkan tanahnya kepada pihak yang memerlukan tanah, dengan kemungkinan:
  - a) Bila ada kesediaan dari pemilik tanah, maka perolehan haknya dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak atau pelepasan hak, dimana obyek hak atas tanah yang dipindahkan atau dilepaskan harus sesuai dengan subyek hak dari permohonan.
  - b) Bila tidak ada kesediaan, maka biasanya dilakukan untuk kepentingan umum, maka perolehan haknya dapat dilakukan dengan pencabutan hak.<sup>11</sup>

## **2. Perolehan Tanah Melalui Cara Pemindahan Hak Atas Tanah**

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 3 ayat (2) Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994, "Perolehan tanah melalui pemindahan hak

---

<sup>11</sup> Soegianto, "Penggunaan Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal Untuk Keperluan Perumahan Umum dan Kawasan Industri", Makalah Seminar, 7 Agustus 1996, h. 17.

dilakukan apabila tanah yang bersangkutan sudah dipunyai dengan hak atas tanah yang sama sejenisnya dengan hak atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya, dengan ketentuan bahwa apabila perusahaan yang bersangkutan menghendaki, hak atas tanah tersebut dapat juga dilepaskan untuk kemudian dimohon hak sesuai dengan ketentuan dalam keputusan ini.

Sebelum diadakan peralihan hak maka terlebih dahulu dilakukan perubahan jenis hak atas tanah sehingga sesuai dengan jenis hak atas tanah yang diperlukan perusahaan, cara untuk melakukan perubahan hak yakni antara lain:

a. Perolehan tanah asal Hak Milik

Hak milik atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal 24 September tahun ketiga puluh, terhitung dari tahun dikeluarkannya izin lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan. Dengan ketentuan bahwa jangka waktunya tidak lebih dari 30 tahun, dengan demikian hak milik tersebut menjadi hapus.

b. Perolehan tanah asal Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan atas tanah negara yang diperoleh perusahaan dengan pemindahan hak, atas permohonan pemegang hak diperpanjang masa berlakunya atau diperbaharui, sehingga masa berlakunya berakhir pada tanggal 24 September tahun ketiga puluh terhitung sejak dikeluarkannya

izin lokasi dengan maksimum masa berlaku tidak lebih daripada 30 tahun.

Dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Jika untuk berakhir pada tanggal 24 September tahun ketiga puluh sejak dikeluarkannya izin lokasi, penambahan masa berlaku Hak Guna Bangunan itu diperpanjang.
- b) Jika untuk berakhir pada tanggal 24 September tahun ketiga puluh sejak dikeluarkannya izin lokasi, penambahan masa berlakunya Hak Guna Bangunan tersebut lebih dari dua puluh tahun, maka Hak Guna Bangunan itu diperbaharui.
- c. Perolehan tanah asal Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atas tanah yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan, atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai tanggal 24 September tahun ketiga puluh terhitung dari tahun dikeluarkannya izin lokasi yang menjadi dasar perolehan tanah yang bersangkutan.

- d. Perolehan tanah asal Hak Pakai

Hak Pakai atas tanah negara yang diperlukan oleh perusahaan dengan Hak Guna Bangunan atas permohonan pemegang hak atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan yang berlaku sampai dengan tanggal berakhirnya Hak Pakai yang bersangkutan.

Berdasarkan Surat Edaran Meneg Agraria/Kep. BPN No. 500-3827, proses perubahan hak adalah sebagai berikut:



1. Pemegang Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Pakai atau kuasanya mengajukan permohonan untuk mengubah haknya menjadi Hak Guna Bangunan, atas permohonan tersebut, dengan Kepmen Agraria/Kep. BPN No. 21 Tahun 1994 ditegaskan hapusnya Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Pakai tersebut dan kepada bekas pemegang hak diberikan Hak Guna Bangunan untuk waktu yang tersisa dari jangka waktu hak semula. Dengan demikian Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dapat langsung mencatat permohonan hak itu pada sertifikat lama dan mendaftarkan Hak Guna Bangunan yang baru dengan membuat buku tanah dan sertifikatnya.
2. Kemudian dibuat akta pemindahan Hak Guna Bangunan tersebut kepada perusahaan di depan PPAT dan didaftar pada Kantor Pertanahan.

Menurut ketentuan Pasal 3 ayat (4) Kepmen Agraria/Kep. BPN No. 21 Tahun 1994, jika perolehan tanah dilakukan dengan pemindahan hak dengan terlebih dahulu mengubah hak yang bersangkutan menjadi Hak Guna Bangunan, maka untuk kepentingan para pihak, sebelum pembuatan akta jual beli oleh PPAT, dapat dilakukan penguasaan tanah dengan membayar harga yang disepakati, yang dituangkan dalam suatu perjanjian, yaitu perjanjian akan melakukan jual beli dan pemberian kuasa mewakili pemegang hak dalam melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan permohonan perubahan hak.

Dalam perjanjian akan melakukan jual beli, pada waktu perjanjian itu diadakan jual belinya belum terjadi, justru jual beli itulah yang diperjanjikan,

maka oleh karenanya juga belum ada pihak penjual dan pembeli, yang ada baru pemilik tanah dan calon pembelinya<sup>12</sup>. Jadi didalam perjanjian akan melakukan jual-beli belum ada peralihan hak kepada calon pembeli.

### **3. Tata Cara Perolehan Tanah Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana Melalui Cara Pernyerahan Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Diikuti Dengan Pemberian Hak**

Berdasarkan pada ketentuan pasal 3 ayat (1) Kepmen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994 tentang tata cara perolehan tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal, "Perolehan tanah dalam rangka pelaksanaan izin lokasi dapat dilakukan melalui cara pemindahan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas tanah atau melalui penyerahan atau pelepasan hak atas yang diikuti dengan pemberian hak".

Perolehan tanah dilakukan sesudah diterbitkannya izin lokasi dan hanya boleh dilakukan di areal yang telah ditetapkan di dalam izin lokasi. Perolehan tanah dilaksanakan secara langsung antara perusahaan dengan pemilik atau pemegang hak atas dasar kesepakatan.

Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan pemberian ganti kerugian atas dasar musyawarah. Berdasarkan pasal 3 ayat (3) Kepmen Agraria/Kepala Badan Pertanahan

---

<sup>12</sup> Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Cet. IV, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, h. 26.

Nasional No. 21 Tahun 1994, perolehan tanah melalui penyerahan atau pelepasan hak dilakukan apabila tanah yang diperlukan dipunyai dengan hak milik atau hak lain yang tidak sesuai dengan jenis hak yang diperlukan oleh perusahaan dalam menjalankan usahanya.

Dalam membangun perumahan, tanah yang secara umum dibutuhkan oleh pihak developer adalah tanah Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang haknya dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun sesuai dengan pasal 35 UUPA. Berdasarkan pasal 21 PP No. 40 tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah hak milik

Berdasarkan pasal 37 UUPA, Hak Guna Bangunan terjadi :

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan
- b. Mengenai tanah milik : karena diperjanjikan yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pelaksanaan penyerahan atau pelepasan hak dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah dengan pihak developer yang membutuhkan tanah dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah. Apabila diperlukan sebelum

dilaksanakan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dapat diadakan perjanjian kesediaan menyerahkan atau melepaskan hak atas tanah yang berisi kesepakatan bahwa, dengan menerima ganti kerugian pemegang hak bersedia:

- Menyerahkan tanah miliknya sehingga tanah tersebut jatuh kepada negara. Dengan demikian maka hak miliknya menjadi hapus dan tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 huruf a UUPA.
- Melepaskan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakainya sehingga tanah tersebut menjadi tanah negara, untuk kemudian diberikan kepada perusahaan dengan hak atas tanah yang sesuai dengan keperluan perusahaan tersebut untuk menjalankan usahanya.

Sehingga tanah yang sudah dilepaskan haknya tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanah negara) dan untuk mendapatkan tanah tersebut, maka pihak developer harus mengajukan permohonan hak atas tanah kepada negara melalui Badan Pertanahan Nasional.

Jika tanah yang diperlukan perusahaan merupakan tanah negara yang dipakai oleh pihak ketiga, maka pihak yang memakai tanah tersebut melepaskan semua hubungannya dengan tanah yang bersangkutan, sehingga tanah itu menjadi tanah negara yang dapat diberikan dengan hak atas tanah yang sesuai kepada perusahaan. Penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan setelah diserahkannya kepada Kantor Pertanahan setempat dengan menyerahkan sertifikat tanah yang bersangkutan atau jika tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, setelah dilakukan inventarisasi dan

pengumuman dan penyerahan surat-surat asli bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Dengan adanya pernyataan penyerahan atau pelepasan hak atas tanah tersebut, maka orang yang bersangkutan menyatakan tanah milik atau melepaskan hak atas tanahnya kepada negara dan selanjutnya tidak berkeberatan apabila atas tanah tersebut dimohon dengan sesuatu hak atas tanah oleh perusahaan. Sebagai pihak yang menyerahkan tanah hak milik / melepaskan hak atas tanah tersebut dan menjamin, bahwa :

- a) Atas tanah tersebut tidak terkena sitaan dan tidak tersangkut dalam suatu perkara.
- b) Tanah tersebut tidak dibebani dengan hak tanggungan/tidak dijadikan jaminan hutang dengan cara apapun.
- c) Tidak ada pihak lain yang turut mempunyai hak atas tanah tersebut.

Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sudah dibuat pernyataan penyerahan atau pelepasan hak, kepada Kantor Pertanahan mencatat hapusnya hak atas tanah tersebut pada buku tanah dan sertifikatnya maupun daftar umum lainnya<sup>14</sup>.

Berdasarkan ketentuan pasal 14 ayat (1) Kepmen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 1994, perusahaan wajib segera mengajukan permohonan hak yang sesuai dengan keperluan usahanya atas tanah yang sudah diserahkan atau dilepaskan haknya.

---

<sup>13</sup> Soetrisno, "Tata cara perolehan tanah untuk Industri", Cet. I, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2004, h. 21.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 22.

#### 4. Pendaftaran Tanah

Setelah pemohon hak atas tanah memenuhi persyaratan-persyaratan dan kewajiban-kewajiban yang telah ditentukan dalam surat keputusan tersebut, maka atas permintaan penerimaan hak oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan segera dilakukan pendaftaran dalam buku tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah menurut ketentuan peaturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997.

Penandatanganan buku tanah yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten atas nama Bupati/Walikota kepala daerah. Salinan buku tanah dan Surat Ukur (Sertipikat) diterbitkan oleh kepala Seksi Pendaftaran Tanah yang bersangkutan<sup>15</sup>.

Pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data tersebut dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya seksi tata usaha pendaftaran tanah, yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas :

- a. Peta pendaftaran, yaitu : Peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah;

---

<sup>15</sup> D.Soetrisno, **Tata Cara Perolehan Tanah untuk Industri**, Cet I, Rineka Cipta, Semarang, 2004, h.27.

- b. Daftar tanah, yaitu : dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran;
- c. Surat ukur, yaitu : dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran;
- d. Buku tanah, yaitu : dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya,
- e. Daftar nama, yaitu : dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan, dan mengenai pemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu<sup>16</sup>.

Pendaftaran tanah pada dasarnya merupakan kewajiban pemerintah yang telah diatur sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah yang telah diatur sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yaitu baik dalam UUPA maupun Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961<sup>17</sup>.

Sudargo Gautama dan G. Sukahar Badwi, dalam bukunya tafsiran UUPA mengemukakan sebagai berikut :

“ Bahwa akan diadakan kadaster atau pendaftaran untuk semua tanah-tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia, Pemerintah telah mengedepankan bahwa Hukum Agraria yang baru ini akan disesuaikan

---

<sup>16</sup> Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Pendaftaran hak atas Tanah di Indonesia**, Arkola Surabaya h. 103

<sup>17</sup> **Ibid**, h.104

dengan prinsip-prinsip yang dikenal dalam stelsel-stelsel Hukum Agraria di negara-negara modern<sup>18</sup>

Dengan adanya pendaftaran tanah seseorang dapat secara mudah memperoleh keterangan-keterangan berkenaan dengan sebidang tanah seperti hak apa yang dipunyainya berapa luasnya, letaknya dimana, apakah telah dibebani dengan hak atau tidak.

Adanya jaminan kepastian hukum tercantum dalam ketentuan pasal 19 ayat 1 UUPA yang berbunyi :

“ Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal 1 butir (1) Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan bertujuan untuk memberikan kepastian hak menurut Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997, yaitu :

---

<sup>18</sup> Sudargo Gautama & G. Sukahar Badwi, **Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria**, Penerbit Alumni Bandung, Tahun 1973, h.39.



- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
  - b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
  - c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- Diselenggarakannya Pendaftaran Tanah yang efektif akan memungkinkan barang siapapun yang berkepentingan dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyai dan mengetahui hal-hal yang perlu diketahui mengenai tanah-tanah kepunyaan pihak lain baik segi-segi kadaster maupun segi yuridisnya.

Menurut Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997, Obyek Pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran, sesuai dengan Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan Pasal 12 PP No.24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
- c. Penerbitan sertipikat ;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis ;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen ;

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak ;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis, sesuai dengan pasal 13 PP No.24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, Pendirian hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, dilakukan antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pembuatan akta pemindahan hak dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu, sesuai dengan Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PT. Sembilan-Sembilan Tuban Perdana dilaksanakan secara sporadik dengan melengkapi persyaratan

pendaftaran yang diminta oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tuban antara lain :

- a. Foto copy KTP
- b. Foto copy SPPT
- c. Foto copy akte Pendirian PT<sup>19</sup>

Setelah dilakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Kabupaten Tuban maka pada tanggal 7 Maret 2001 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 460 atas nama PT. Sembilan-Sembilan Tuban perdana.

Setelah adanya penerbitan sertipikat induk tersebut, maka dalam hal ini biasanya ada dua kemungkinan mengenai sertipikat perumahan :

1. pihak Developer akan memecah secara langsung sertipikat induk tersebut menjadi sertipikat beberapa kapling atau rumah yang telah disesuaikan ukurannya.
2. pihak Developer akan menunggu pembeli untuk membeli perumahan atau tanah kapling kemudian akan membawanya ke kantor Notaris/PPAT untuk membuat akte jual beli, kemudian baru memecah sertipikatnya menjadi sertipikat perumahan tersebut.

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan staf kantor Notaris/PPAT, Nanik Purwaningsih, S.H.

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan :

- a. PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana memperoleh izin lokasi untuk membangun perumahan Tuban Akbar diatas tanah seluas 90.000M2 dengan Surat Keputusan Bupati Tuban tanggal 25 April 2000 No. 188.45 / 04 / ILK / 411.014 / 2000 tentang pemberian izin lokasi untuk keperluan pembangunan perumahan Tuban Akbar pada tanah seluas 90.000M2 terletak di Kelurahan Perbon, Kecamatan Tuban, Kabupaten Tuban. Jadi untuk mendapatkan izin lokasi tersebut pihak developer ( PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana ) harus memenuhi syarat-syarat dan apa yang menjadi bahan pertimbangan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dalam mengeluarkan izin lokasi tersebut.
- b. Pada umumnya tanah yang diperoleh dalam pembangunan perumahan adalah tanah dengan hak guna bangunan. PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana dalam proses perolehan tanahnya dengan menggunakan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah yang diikuti dengan pemberian hak kemudian dilepaskan menjadi tanah negara kemudian dimohon menjadi hak guna bangunan.

## 2. Saran :

- a. Sebaiknya sebelum memberikan izin lokasi kepada perusahaan real estate, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dan Bupati Tuban harus teliti dalam memberikan izin lokasi. Apakah izin lokasi tersebut telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan apakah tanah yang dimohon tersebut sudah sesuai peruntukannya.  
Setelah pemberian izin lokasi, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban harus selalu mengadakan pengawasan terhadap perusahaan tersebut, apakah pihak developer telah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam Surat Keputusan Izin lokasi.
- b. Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban hendaknya lebih teliti dalam proses pemberian hak atas tanah kepada developer sehingga tidak menimbulkan persengketaan dikemudian hari. Selain itu proses pemberian hak kepada pemohon hak atas tanah tidak hanya melihat dari segi prosedurnya saja, tetapi segi hukum juga harus diperhatikan.

## DAFTAR BACAAN

- Andi Hamzah, I wayan Suandra, BA Manalu, **Dasar-Dasar Hukum Perumahan**, Cet III, Rineka Cipta, Jakarta, 2000.
- Soetrisno, **Tata Cara Perolehan Tanah Untuk Industri**, Cet I, Rineka Cipta, Jakarta, 2004
- Bachtiar Effendie, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya**, Cet I, Alumni, Bandung, 1993.
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Cet VIII, Djambatan, Jakarta 1999.
- Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Cet II, Arkola, Surabaya, 2003.
- Johan Silas, **Perum Perumnas Dalam Tantangan Dan Tugas : Hasil Perjalanan 1974-1994**, Departemen Pekerjaan Umum.
- Parlindungan A.P, **Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun**, Cet II, Mandar Maju, Bandung, 2001
- Sumardji, Pengaturan Pemilikan Rumah / Apartemen Oleh Orang Asing Di Indonesia, **Majalah YURIDIKA**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Vol. 18 No. 4 Juli 2003.
- Urip Santoso, Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Nasional, **Majalah YURIDIKA**, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, Vol. 18 No. 4 Juli 2003.
- \_\_\_\_\_, **Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah**, Cet I, Kencana, Jakarta, 2005.

## PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, LNRI Tahun 1960 No. 104 - TLNRI No. 2043.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang **Perumahan dan Permukiman**, LNRI Tahun 1992 No. 23 - TLNRI No. 3469.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**, LNRI Tahun 1997 No. 59 - TLNRI No. 3696.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 2 Tahun 1999 tentang **Izin Lokasi**

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 21 Tahun 1994 tentang **Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal**, LNRI Tahun 1996 No. 59.



## RAPAT KOORDINASI DALAM RANGKA PEMBAHASAN IJIN LOKASI

Nomor : 05 / Rakor/PGT/II/

Tanggal : 13 April 2000

Pada hari ini Rabu tanggal 13 April 2000, telah dilaksanakan Rapat Koordinasi dalam rangka membahas permohonan Ijin Lokasi berdasarkan surat permohonan dari Saudara H. Ali Hasan bertindak untuk dan atas nama Direktur PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA tanggal 5 April 2000 nomor : 101/P.II/SS/IV/2000 yang beralamat di Jalan KH. Agus Salim nomor 14 A Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban, bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dengan mengambil kesimpulan bahwa terhadap permohonan :

1. Nama Badan Hukum : PT.SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA
2. Alamat : Jl.KH. Agus Salim nomor 14 A Tuban
3. Letak tanah :
  - a. Lokasi : Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban.
  - b. Penggunaan Tanah saat ini : Tanah pertanian Sawah yang ditanami padi
  - c. Luas Tanah : +/- 90.000 M<sup>2</sup>
  - d. Status Tanah : Hak Milik
  - e. Grid : 162 - AU
  - f. Rencana Peruntukaan : Pembanguan Perumahan

Dari tanah yang dimohon diberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Kesesuaian dengan Tata Ruang Wilayah;  
Lokasi yang dimohon sesuai dengan RTRW Kabupaten Tuban.
- Tumpang tindih peruntukan :  
Tidak terdapat tumpang tindih peruntukan.
- Kepastian lokasi dengan luas yang diberikan :

Lokasi : Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban  
Kabupaten Tuban.

Luas : +/- 90.000 M<sup>2</sup>

Penggunaan Tanah : Tanah pertanian Sawah

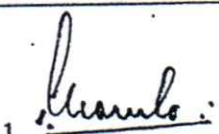

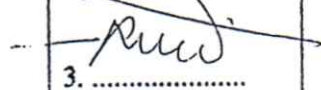




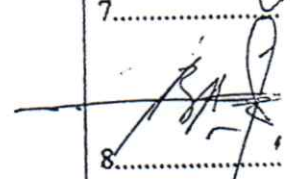

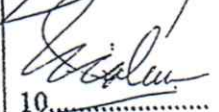
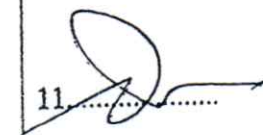
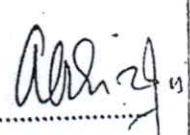
Grid : 162 - AU


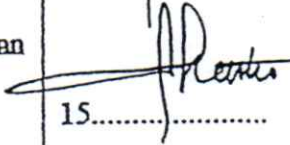



Rencana Peruntukan : Pembanguan perumahan

Kepentingan pihak ketiga yang ada dilekasi tanah yang dimohon :  
Tidak terdapat kepentingan pihak ketiga.

Dengan syarat :

1. Lokasi tersebut hanya diperlukan untuk pembanguan perumahan ;
2. Pembebasan tanah agar dilaksanakan secara musyawarah;
3. Rencana tapak harus mendapat persetujuan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Tuban sebelum melaksanakan pembanguan;
4. Pelaksanaan pembanguan harus berwawasan lingkungan.

No.	Nama	Dinas/ Instansi	Tanda Tangan
1	2	3	4
1.	UMAR SETYOKUSUMO, BSc.	Kepala Kantor Pertanahan Kab. Tuban	 1. ....
2.	Drs. MOEDJONO	Asisten I Tata Praja Setwilda Tk. II Tuban	 2. ....
3.	Drs. KASMIDJAN	Bappeda Tk. II Tuban	 3. ....
4.	DJASMIN	Dinas PU Cipta Karya Tk.II Tuban	 4. ....
5.	SOEWITO	Dinas Pertanian Tanaman Pangan Dati II Tuban	 5. ....
6.	Drs. BAMBANG SOEMANTRI	Kabag. lingkungan Hidup Setwilda Tk.II Tuban	 6. ....
7.	DJASWADI HADIPOERNOMO,SH	Kabag. H u k u m Setwilda Tk.II Tuban	 7. ....
8.	Drs.BAMBANG MR	Kabag Ketertiban Umum Setwilda Tk.II Tuban	 8. ....
9.	Drs. SOEWARDI	Pembantu Bupati Tuban di Tuban	 9. ....
10.	MUNAWAR	Dinas PU Pengairan Dati II Tuban	 10. ....
11.	MOELYADI,SH	Camat Tuban	 11. ....
12.	ABDURRAHMAN	Ptt. Lurah Perbon Kec. Tuban Kab. Tuban	 12. ....
13.	M. SAIFUL HADI	Pemilik Tanah Kel. Perbon	

1	2	3	4
14.	Ir. TODO SIAHAAN	Kasi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kab. Tuban	 14.....
15.	Drs. SUHARTO	Kasi Hak Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kab. Tuban	 15.....
16.	RUSTAMADJI, B.Sc.	Kasubsi Pendaftaran dan Pengukuran Tanah Kantor Pertanahan Kab. Tuban	 16.....
17.	SUHARDJONO, S.H	Kasi P2T Kantor Pertanahan Kab. Tuban	 17.....
18.	SUGENG ANTO, SH	Kasbag Tata Usaha Kantor Pertanahan Kab. Tuban	 18.....

Tuban, 13 April 2000

KEPALA KANTOR PERTANAHAN

KABUPATEN TUBAN

  
**UMAR SETYOKUSUMO, B.Sc**
  
 NIP. 010 034 582



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TUBAN

Jalan. Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 49 Tuban Telp. 21884 - Kode Pos 62314

Tuban, 27 April 2000

Kepala

Yth. Sdr. Direktur PT. SEMBILAN-  
SEMILAN TUBAN PERDANA,  
Jl. KH. Agus Salim 14  
di  
TUBAN

Nomor : 460.33.18 - 419

## BURAS PENGANTAR

Nomor	Jenis yang Jilidiri	Banyaknya	Keterangan
1.	Buras Keputusan Bupati Tuban tanggal 25 April 2000 No.188.45/04/UK/411.- 014/2000 tentang pemberian Ijin lokasi untuk Pembangunan Perumahan "TUBAN AKBAR" terletak di Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kab. Tuban oleh PT. SEMBILAN SEMILAN TUBAN PERDANA.	1 Eksp	Disampaikan dan untuk nonjalid

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN TUBAN

27/4

UMAR SETYOKUSUMO, BSc.  
NIP. 010 034 582

- TERLAMPAH : Disampaikan kepala
- Yth. 1. Sdr. Gubernur Jawa Timur di Surabaya ;
2. Sdr. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur di Surabaya ;
3. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban di Tuban ;
4. Sdr. Ketua BAPPEDA Kabupaten Tuban di Tuban .
5. Sdr. Kepala DPU Cipta Karya Kabupaten Tuban

SKRIPSI

Wahyu Arsyantuti



**BUPATI TUBAN**

**KEPUTUSAN BUPATI TUBAN**

**NOMOR : 183.45/ /ILK/411.014/2000**

**T E N T A N G**  
**PEMBERIAN IJIN LOKASI UNTUK KEPERLUAN**  
**PEMBANGUNAN PERUMAHAN TUBAN AKBAR**

**BUPATI TUBAN**

Merabaca

Surat permohonan tanggal 05 April 2000 nomor : 101/P.II/SS/IV/2000 dari Saudara HALI HACAN bertindak untuk dan atas nama PT.SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PEPDANA beralamat Jalan KH Agus Salim no. 14 A Tuban perihal permohonan Ijin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan Tuban Akbar.

Menimbang

1. bahwa pemohon telah memperoleh Surat Persetujuan Prinsip dari Bupati Tuban tanggal 7 Pebruari 2000 nomor : 593/373/411.101/2000.
2. bahwa rencana pembangunan tersebut telah sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota Tuban ( Tahun Rencana 1997/1998 - 2007/2008 ) sebagaimana tertuang dalam Perda Kabupaten Tuban Nomor 13 Tahun 1998.
3. bahwa PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN telah terdaftar sebagai anggota REI Jawa Timur tanggal 7 April 2000 nomor NBA 03.00.731.
4. bahwa atas dasar pertimbangan pada angka 1,2 dan 3 konsideran ini, permohonan tersebut dapat dikabulkan dengan menetapkan dalam Surat Keputusan Bupati.

Mengingat

1. Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-undang nomor 24 Tahun 1972 tentang Penataan Ruang;
3. Undang-undang nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
4. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Pendayagunaan dan Penertiban Tanah terlantar;
7. Keputusan Presiden nomor 97 tahun 1993 sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 115 Tahun 1998 tentang Tata Cara Penanaman Modal;

8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong untuk Tanaman Pangan.
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 tahun 1993 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Ijin Lokasi;
10. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Yang diperhatikan

Berita Acara hasil Rapat Koordinasi Ijin Lokasi tanggal 13 April 2000 Nomor : 05/Bakor/PCT/IV/2000.

### MEMUTUSKAN

Menetapkan

Pertama

: Memberikan Ijin Lokasi kepada PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA beralamat di Jl. KH. Agus Salim nomor 14 A Tuban dan tanah seluas +/- 90.000 M2. terletak di Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban untuk pembangunan Perumahan Tuban Akbar sebagaimana tercantum dalam peta lokasi tanah pada lampiran keputusan ini.

Kedua

: Syarat dan ketentuan yang harus diperhatikan oleh pemegang ijin sebagai berikut :

1. Perolehan tanah serta tanam tumbuh yang terdapat di atasnya dilakukan secara langsung antara pihak - pihak yang berkepentingan dengan peralihan ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditentukan secara musyawarah dan dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
2. Perolehan tanah harus diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan dilaporkan perkembangannya oleh pemegang ijin kepada Bupati Tuban dengan tembusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur ;
3. Setelah dilaksanakan perolehan tanah, pemegang ijin mengajukan permohonan hak atas tanahnya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku ;
4. Sebelum melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut, menyelesaikan terlebih dahulu ijin - ijin lain yang diperlukan Instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku ;

5. Denah rencana penggunaan tanah ( Lay Out ) harus mendapat persetujuan Dinas/Instansi teknis dan disahkan oleh Bupati Tuban, sebelum mendapat persetujuan dilarang melaksanakan pembangunan diatas tanah tersebut;
6. Dalam pembuatan Lay Out tersebut luas bagian tanah untuk kavling rumah dan luas bagian untuk kepentingan umum ( fasilitas sosial dan fasilitas umum ) harus berbanding 60 : 40 ;
7. Bagian-bagian tanah untuk kepentingan umum harus dilepaskan kepada negara dan diserahkan kepada Pemerintah Daerah tanpa ganti rugi serta dilarang menjual kapling tanah tanpa bangunan rumah diatasnya;
8. Menyediakan lahan untuk keperluan makam/kuburan yang dipergunakan untuk penghuni perumahan dan memberikan kompensasi atas produksi pertanian yang hilang akibat pembangunan perumahan pada lahan tersebut kepada Pemerintah Kabupaten Tuban;
9. Meningkatkan jalan desa disebelah barat Poliklinik St.Elizabeth ke arah selatan;
10. Diwajibkan memelihara kelestarian lingkungan hidup sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan yang berlaku, wajib membuat drainase dan sanitasi serta taman / ruang terbuka hijau dilokasi perumahan tersebut;
11. Pembangunan pada lokasi tersebut agar diselesaikan dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sesuai dengan lampiran berkas permohonan yang diajukan ;
12. Wajib mengikuti program ASTEK dan memprioritaskan tenaga kerja dari masyarakat setempat dan atau bekas pemilik/penggarap tanah sesuai dengan ketrampilan yang dimiliki;
13. Surat ijin ini tidak dapat dipindah tangankan pada pihak lain kecuali atas persetujuan Bupati Tuban ;
14. Penyimpangan dan pelanggaran terhadap syarat- syarat dan ketentuan - ketentuan dalam keputusan ini dapat mengakibatkan dibatalkannya ijin ini.

Ketiga

- : Pengawasan terhadap pelaksanaan ketentuan dalam keputusan ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur dan hasilnya dilaporkan kepada Gubernur Jawa Timur dan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Keempat

: Keputusan ini berlaku selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan, dan atas permohonan yang bersangkutan dapat diperpanjang satu kali.

Ditetapkan di : Tuban  
Pada tanggal : 23 APR 2000

---

BUPATI TUBAN



H. HINDARTO

Sebagaimana disampaikan kepada

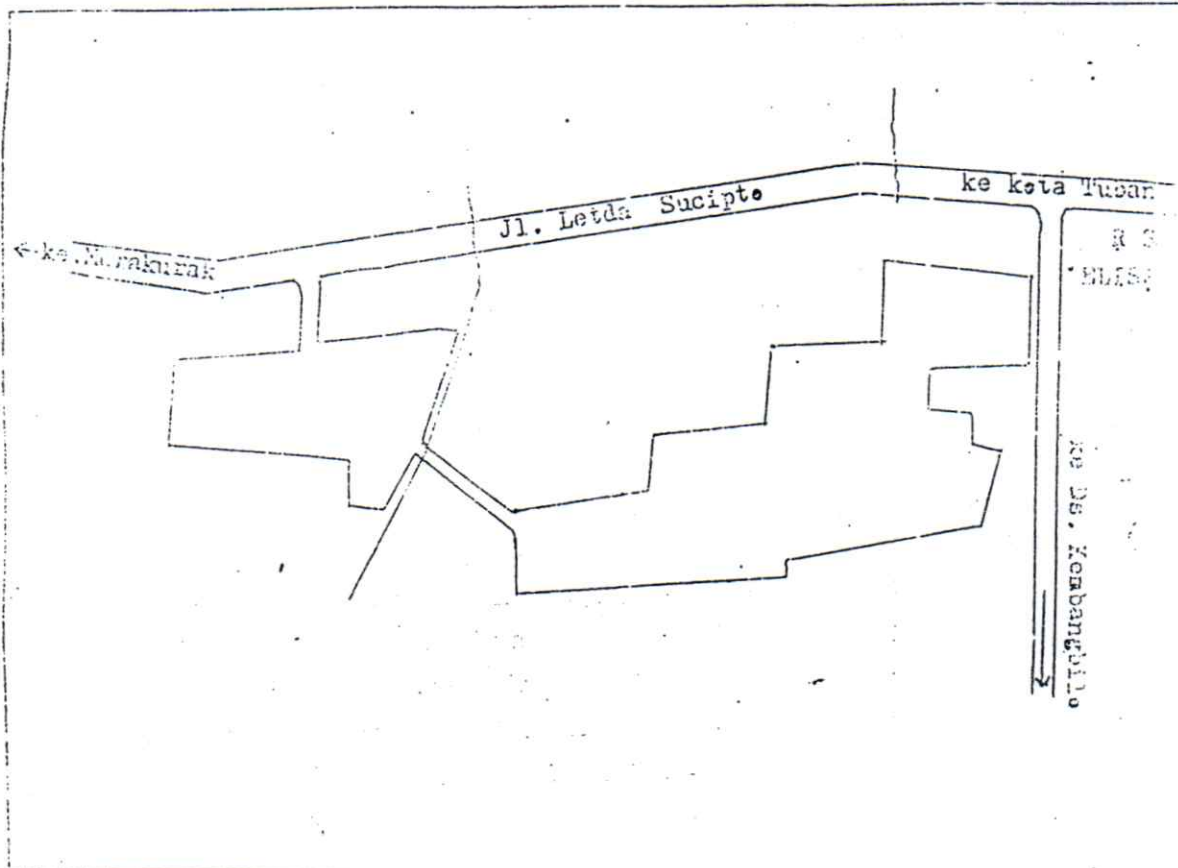
1. Sdr. Gubernur Jawa Timur  
di Surabaya;
  2. Sdr. Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional  
Propinsi Jawa Timur  
di Surabaya;
  3. Sdr. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Tuban di Tuban;
  4. Sdr. Ketua Bapneda Kabupaten  
Tuban di Tuban.
-



LENYAK TERAT TANAH YANG DIMOHON IJIN LOKASI

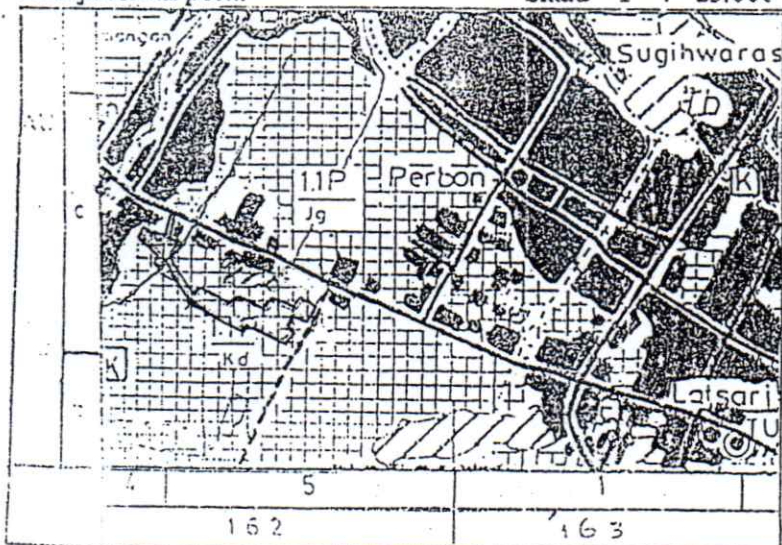
Oleh : PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA  
 Untuk : PEMBANGUNAN PERUMAHAN TUBAN AKBAR  
 Lokasi : KELURAHAN PERBON KECAMATAN TUBAN  
 KABUPATEN TUBAN

Skala 1 : 5.000



Petunjuk letak peta.

Skala 1 : 25.000



KETERANGAN:

- Batas tanah yang dimiliki
- Lokasi tanah yang dimohon

KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
 KABUPATEN TUBAN

*Umar Setyoko Sisimo*

SKRIPSI

Wahyu Arsyantuti

Perolehan Tanah Oleh PT. Sembilan Sembilan Tuban Perdana (Studi Kasus : "Perumahan Tuban Akbar")

NIP. 010 034 582.



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL

IR - PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TUBAN

Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 49 Tuban Telp. 21884 - Kode Pos 62314

## SURAT PERINTAH KERJA

Nomor : Sprint/ /IV /19900

1. DIPERINTAHKAN KEPADA :
  - a. Nama : 1. SUPARDI NIP. 010 161 393  
2. Agustinus Heru Bili Santoso NIP. 010 182 531
  - b. Jabatan : Staf Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban.
2. UNTUK MELAKSANAKAN :
  - a. Jenis Pekerjaan : Peninjauan lokasi permohonan Ijin Lokasi PT SEMBILAN-SEMILAN TUBAN PERDANA di Kel Perbon Kec Tuban Kab Tuban
  - b. Waktu : Tanggal 11 April 2000 s/d selesai
  - c. Volume Pekerjaan :
    - buah/ bidang, Hak Milik/HGB/HGU/nomor :
    - Luas : 20.000 M<sup>2</sup>/AL,
    - Lokasi : Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban
  - d. Letak Tanah :
    - Desa/Kelurahan : Perbon
    - Kelurahan Kec. : Tuban
    - Kabupaten : Tuban
  - e. Nama Pemohon/Alamat : H. ALI HASAN  
Jl. Agus Salim No. 14.A Tuban
3. KEMENTUAN BIAYA :
  - a. Biaya yang digunakan sebesar Rp. -  
Dengan Perincian biaya :
  - b. Pertanggungjawaban Keuangan :
4. PEMUNJUK TEKNIS :

Tuban, April 199 2000

Yang menerima perintah :

1. SUPARDI  
NIP. 010161393

2. AGUSTINUS HERU B  
NIP. 0101182531



UMAR SETYOKUSUMO, B.Sc.  
NIP. 010 034 582.

Mengetahui

Kepala Desa / Kelurahan .. P. A. R. H. A. N.  
Kecamatan Tuban

SKRIPSI

Wahyu Arsyantuti



SURAT PERINTAH KERJA

Nomor : Sprint/ / IV / 199000

1. DIPERINTAKAN KEPADA :

- a. Nama : 1. SUPARDI NIP. 010 161 393  
 2. Agustinus Heru Bili Santoso NIP. 010 182 531
- b. Jabatan : Staf Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban.

2. UNTUK MELAKSANAKAN :

- a. Jenis Pekerjaan : Perinjauan lokasi permohonan Ijin Lokasi PT SEMBILAN-SEMIBILAN TUBAN PERDANA di Kel Perbon Kec Tuban Kab Tuban
- b. Waktu : Tanggal 11 April 2000 s/d selesai
- c. Volume Pekerjaan :
- buah/ bidang, Hak Milik/HGB/HGU/nomor :
  - Luas : 90000 M2/da,
  - Lokasi : Kelurahan Perbon Kecamatan Tuban Kabupaten Tuban
- d. Letak Tanah : Desa/Kelurahan : Perbon  
 Kelurahan Kec. : Tuban  
 Kabupaten : Tuban
- e. Nama Pemohon/Alamat : H. ALI HASAN  
 Jl. Agus Salim No. 14.A Tuban

3. KETENTUAN BIAYA :

- a. Biaya yang digunakan sebesar Rp.   
 Dengan Perincian biaya :
- b. Pertanggungjawaban Keuangan :

4. PETUNJUK TEKNIS :

Tuban, April 199 2000

Yang menerima perintah :

1. SUPARDI  
 NIP. 010161393

2. AGUSTINUS HERU B S  
 NIP. 0101182531

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TUBAN  
 KEPALA KANTOR  
  
 UMAR S. RUCUSUMO, B.Sc.  
 NIP. 010 034 582.

Mengetahui  
 Kepala Desa / Kelurahan ..... Perbon  
 Kecamatan Tuban



PERSATUAN PERUSAHAAN  
REALESTAT INDONESIA

# PIAGAM K.E.A.N.G.G.O.T.A.A.N

**PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA**

NPA : 03.00731

*Jl. Kya. H. Agus Salim No. 13 A  
Tuban*

Adalah Anggota Persatuan Perusahaan REALESTAT INDONESIA

Sesuai Surat Persetujuan DPD REI No. 180/A/SEM/03/IV/2000 ..... Tanggal 10 April 2000

Surat Keputusan DPP REI No. 019/Kep-REI/03/2000 ..... Tanggal 26 April 2000

Jakarta, 26 April 2000

DEWAN PENGURUS PUSAT PERSATUAN PERUSAHAAN REALESTAT INDONESIA (REI),

**IR. AGUSMAN EFFENDI**  
Ketua Umum.

# 2000

**IR. YAN MOGI**  
Sekretaris Jenderal

Berlaku Sampai Dengan Desember 2000



**SURAT KEPUTUSAN**  
**DPP PERSATUAN PERUSAHAAN REALESTAT INDONESIA (REI)**  
**Nomor : 019/Kep-REI/03/2000**

**TENTANG**  
**PENGESAHAN KEANGGOTAAN REI**  
**PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA**  
**SEBAGAI ANGGOTA BIASA PERSATUAN PERUSAHAAN**  
**REALESTAT INDONESIA (REI)**  
**PADA DPD REI JAWA TIMUR**

- MENIMBANG** :
- a. Bahwa keanggotaan REI pada DPD REI Jawa Timur dianggap telah memenuhi persyaratannya dan untuk itu telah ditetapkan melalui Surat Persetujuan DPD REI Jawa Timur Nomor : 180/A/PEM/03/IV/2000
  - b. Bahwa setelah itu keanggotaan REI pada DPD Jawa Timur perlu disahkan oleh DPP REI dan diberikan Nomor Pokok Anggota REI untuk menjadi Anggota biasa pada DPD REI sesuai dengan daerah/domisili perusahaan tersebut.
- MENGINGAT** :
- a. Anggaran Dasar REI Bab II Pasal 3 tentang Asas dan Tujuan.
  - b. Anggaran Dasar REI Bab III Pasal 5 & 6 tentang Fungsi & Tugas Pokok REI.
  - c. Anggaran Rumah Tangga REI Bab I tentang Keanggotaan.
  - d. Surat Keputusan DPP REI No. : 001/Kep.U/DPP-REI/2000 tentang pengaturan Keanggotaan dan Iuran Anggota REI.
  - e. Surat Keputusan DPP REI No. : 017/Kep.U/DPP-REI/1996 tentang operasi antar wilayah.
- MEMPERHATIKAN** :
- Surat permohonan pengesahan Keanggotaan REI dari DPD REI Jawa Timur.
- MENETAPKAN** :
- PERTAMA** :
- Mengesahkan Keanggotaan Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) atas nama : **PT. SEMBILAN SEMBILAN TUBAN PERDANA** berkedudukan di Jalan KH Agus Salim No. 14 A Tuban, sebagai anggota biasa pada DPD REI Jawa Timur dengan Nomor Pokok Anggota REI (NPAREI) : 03.00731

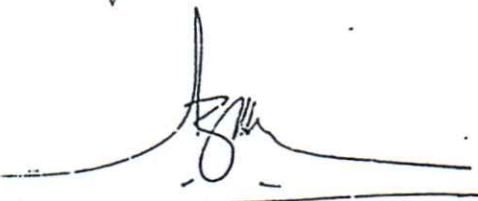


(2)


- KEDUA** : Surat Keputusan ini hanya berlaku sebagai pengesahan keanggotaan REI dan tidak dapat dipergunakan untuk memenuhi ketentuan/persyaratan perijinan yang diperlukan oleh instansi-instansi yang terkait.
- KETIGA** : Surat Keputusan ini berlaku sejak tanggal dikeluarkannya, dengan catatan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, maka akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : JAKARTA  
Pada tanggal : 26 April 2000

 DPP PERSATUAN PERUSAHAAN REALESTAT INDONESIA (REI)

  
IR. AGUSMAN EFFENDI  
Ketua Umum



  
IR. YAN MOGI  
Sekretaris Jenderal

Tembusan Surat Keputusan ini disampaikan kepada :  
DPD REI Jawa Timur

SK DPP REI No. : 019/Kep-REI/03/2000

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIFIKAT

SHAK : GUNA BANGUNAN No. 460

PROVINSI : JAWA TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA : TUBAN

KECAMATAN : TUBAN

DESA/KELURAHAN : PERDON

DAFTAR ISIAN 307


No. .... / 200V...

DAFTAR ISIAN 208

No. 57 / 200V...

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTAMADYA  
TUBAN

1 2 0 1 3 0 1 2 0 0 1 3 0 0 P Y 6 0

<p>HAKE: GONA BANGUNAN                  No: 460                  Nama Hak: PERSON                  Tgl. berakhirnya hak :                  06-03-2031                  No. 12.18.13.05.00890                  Letak Tanah :</p>	<p>d) NAMA PEMEGANG HAK                  PT. SEMBILAN-SEMBILAN TUBAN PERDANA                  Berkedudukan di Tuban                  Tanggal lahir/akta pendirian                  15-09-1997 No. 15/1997</p>
<p>e) ASAL HAK                  1. Konversi                  2. Pemberian hak                  3. Pemecahan / Pembelian /                  Penggabungan bidang</p>	<p>g) FEMBUKUAN                  Tuban Tgl. 7-3-2007                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  Tuban                  iii.</p>
<p>4) DASAR PENDAFTARAN                  Daftar Isian 202                  Tgl.                  No.                  2. Surat Keputusan KAKANWIL BPT                  Tgl. 01-03-2001                  No. 011-550.2-35-2001                  3. Pemohonan Pemecahan /                  Penisahan / Penggabungan bidang                  Tgl.                  No.</p>	<p>Ir. M. AMIN SAID, SH. MM.                  NIP. 010095537                  h) PELERBITAN SERTIFIKAT                  Tuban Tgl. 7-3-2007                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  Tuban  </p>
<p>e) SURAT UKUR                  Tgl. 07-03-2001                  No. 571/Perbort/2001                  Luas. 62.816 m2</p>	<p>Ir. M. AMIN SAID, SH. MM.                  NIP. 010095537</p>
<p>i) PENUNJUK Tanah Negara Bekas Hak Milik No. 217, 219, 216, 210, 211,                  214, 350, 407, 212, 205 dan 194.                  Lembar 7 D, B, F, G/4, 5, 6.                  D.I. 301 No. 39/II/2001</p>	



2 0 1 0 1 3 0 2 0 3 0 0 4 6 1 0

# SURAT UKUR

Nomor : 571/Perlon...../2001....

## SEBIDANG TANAH TERLETAK D. T. AM

Propinsi : ..... Jawa Timur.....

Kabupaten / Kotamadya : ..... Tuban.....

Kecamatan : ..... Tuban.....

Desa / Kelurahan : ..... Perlon.....

Peta : ..... Peta Pendaftaran..... Nomor Peta Pendaftaran : ..... 2172.....

Lambar : ..... 7..... Kotak : ..... D, E, F, G / A, B, C.....

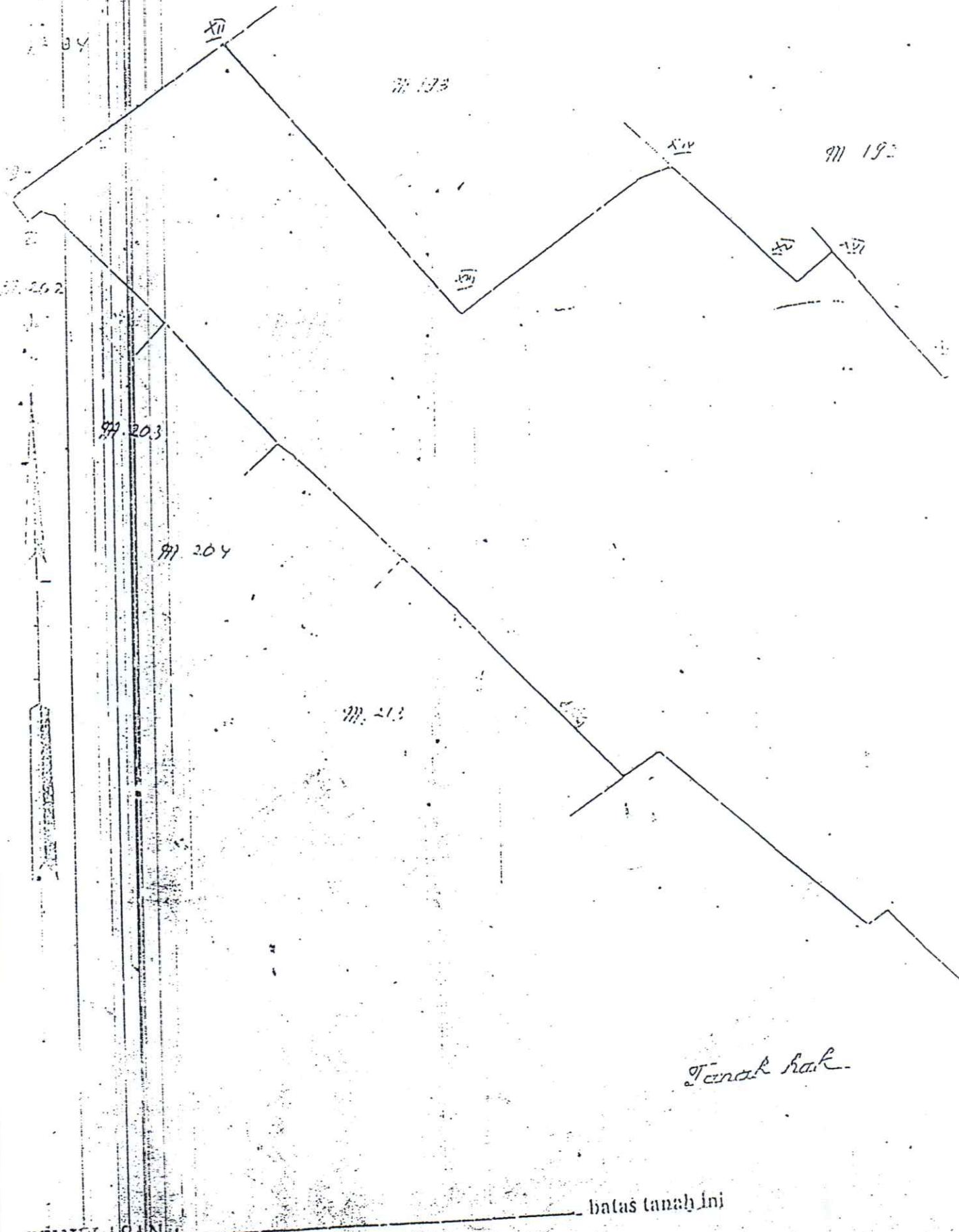
Kondisi Tanah : ..... Sebidang tanah pertanian.....

Tanda-tanda batas : ..... Tugu-tugu I s/d XIX berdiri diatas batas dan memenuhi PERMENAO/KEPALA BPN No. 3/1997 pasal 22 ayat 1.....

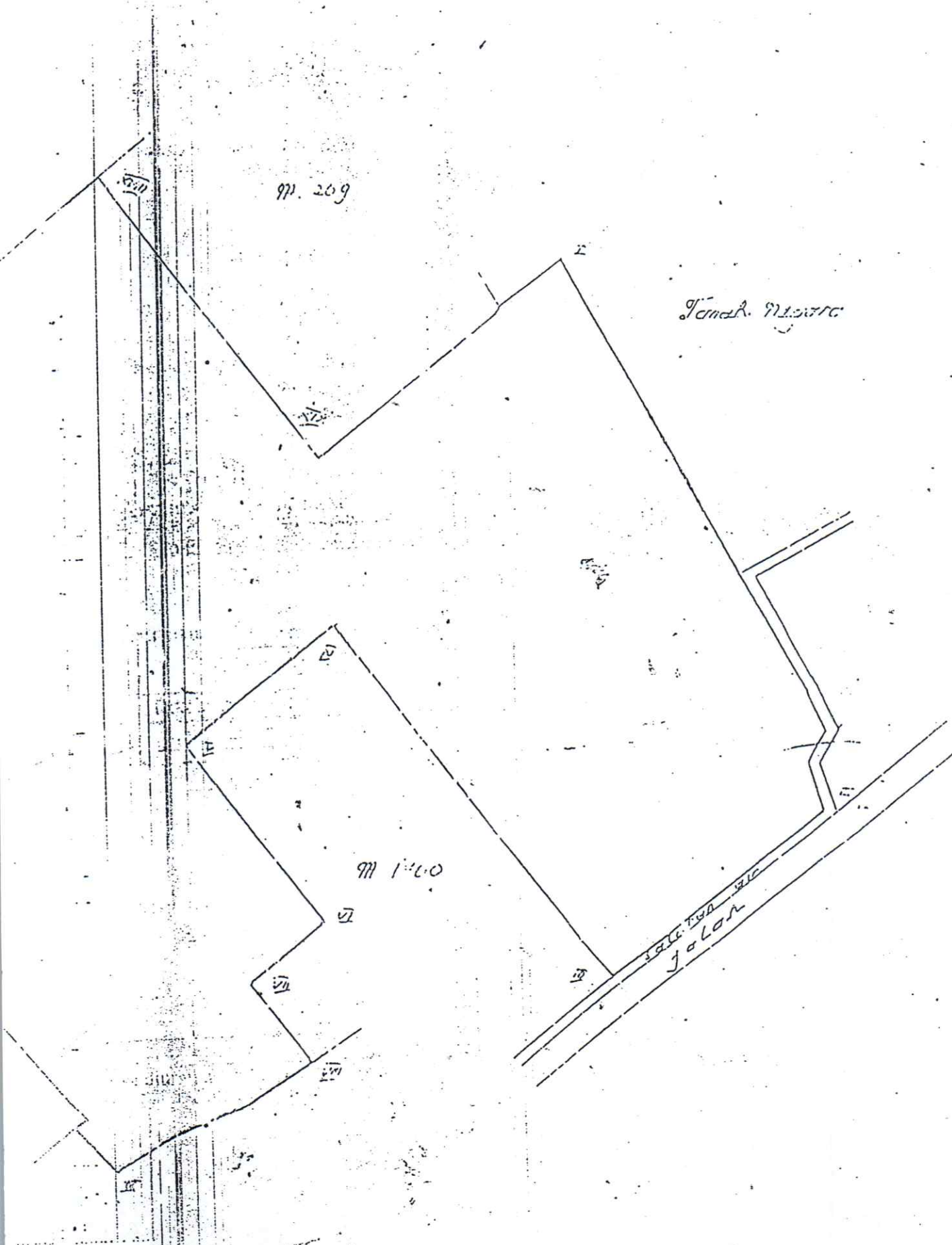
Luas : ..... 62.815 M<sup>2</sup> ( enam puluh dua ribu delapan ratus enam belas meter persegi ).....

Penunjukan dan penetapan batas : ..... Batas-batas ditunjukkan oleh : H. ALI HANAN.....





PENJELASAN :



Hal lain-lain : Dengan ditampilkannya Surat Ukur No. 57.1/Parkon/2001 maka

Surat Ukur No. 00/Parkon/2000 dimatikan.

Daftar Isian 302 tgl. No.

Daftar Isian 307 tgl. 07-03-2000 No.

D.I. 303 tgl. 3-1-2000 No. 1030

UNTUK SERTIPIKAT

Tuban, Tgl. 07-03-2002

Tuban, Tgl. 7-3-2002

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Ketua Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Tuban

Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
Tuban



IRWAN SAID, SH. MM

lld.

Ir. H. M. MENOS ERY

NIP 010 095 537

NIP 010 163 917

Lihat surat ukur Pemisahan / Penggabungan Nomor : / 200.. Nomor hak :  
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200.... Nomor hak